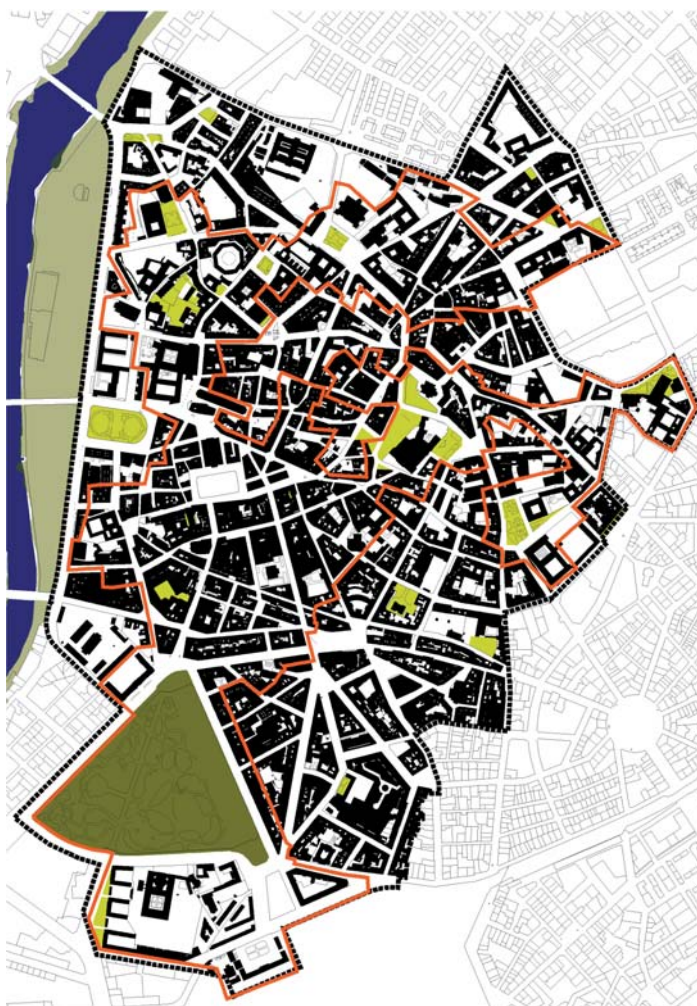


1. Características generales.

1.1. Posición en la ciudad, límites y accesos y conexiones principales.

El ámbito del Centro Histórico de Valladolid, área central de la ciudad, incluida dentro del ámbito del PECH (Plan Especial del “Casco Histórico” 1997), es un amplio espacio -191 Ha.- que constituye la parte más relevante del núcleo urbano, espacio central sobre el que ha crecido en sucesivas expansiones y procesos de transformación interior el sistema urbano de Valladolid.

Los límites fijados desde el ámbito administrativo del PECH –diferentes estrictamente del CH declarado- se ajustan a una realidad física clara en el borde oeste –la ribera del Pisuerga- y tienen unos límites menos claros en relación con el resto de bordes. Al norte la Rondilla de Sta. Teresa define un borde relativamente regular diferenciando dos tejidos, el del polígono planificado INV “18 de julio”- y el área norte del tejido tradicional, entre el barrio tradicional de San Nicolás y las grandes parcelas



Centro histórico declarado -naranja- y PECH vigente -negro-.

dotacionales –Residencia Sanitaria Río Hortega, Colegio El Salvador, IES Zorrilla- que se extiende, en el arco noreste, hacia Prado de la Magdalena –Facultades universitarias, Colegios-, entre grandes solares de antiguos Conventos –Sta. Teresa, Sta. Clara, Las Huelgas, Colegio Ingleses, Santuario – Escoceses-. Este zigzagueante borde este excluye mayoritariamente el barrio popular de San Andrés, llegando hasta el límite sur, definido por el ferrocarril –Estación del Norte-, a través incluso de una manzana dividida –C/ Ferrocarril – Alcalleres-. Engloba por el sur el complejo de la estación central y la manzana del conjunto conventual de los Agustinos –Filipinos / S. Juan de Letrán y antiguas Lauras, bordeando el parque del Campo Grande y cerrando el ámbito a través del Paseo de Zorrilla – San Ildefonso, hasta enlazar con el Pº Isabel La Católica, único límite –discutible al excluir los jardines históricos de la ribera- claro y espacialmente preciso, donde la ciudad presenta un borde bien configurado efectivamente consolidado.

La singular centralidad geométrica del CH vallisoletano en la estructura del sistema urbano, caracterizan su accesibilidad -sujeta a una variada problemática derivada de sus condiciones formales, estructurales y funcionales-.

Como foco del asentamiento urbano histórico de Valladolid, el espacio del CH, que ha mantenido con excepcional pujanza su carácter de centralidad, simbólica, formal y funcional, supone el ámbito urbano desde el que irradian las diferentes vías -camino históricos- que comunican la ciudad con su territorio. Apenas reconocibles hoy, los restos de recintos amurallados y puertas de la ciudad, permiten rastrear una estructura de crecimiento sobre los caminos, convertidos en calles y avenidas urbanas de extensión –penetración- del CH, que soportan las principales conexiones del área central con el resto de la aglomeración urbana.

El CH, constituye un entramado urbano de elevada densidad, con una estructura muy condicionada por su trazado histórico, apenas alterado en sus viarios y espacios libres públicos, y con un tejido edificatorio colmatado y muy sustituido en sus pervivencias históricas, cuya **intrincada estructura interior dificulta notablemente su atravesamiento y la articulación entre sus bordes y principales puntos de acceso**, problemáticas que agravan las funciones vinculadas a la movilidad rodada.

Los límites físicos del río Pisuerga al oeste y el Ferrocarril al sureste, condicionan algunos **puntos de acceso al CH, focalizados** en los puentes –Isabel La Católica, Poniente y la histórica “puerta” del Puente Mayor- y en nodos como el Arco de Ladrillo –Ctra. de Madrid-, el eje del Paseo de Zorrilla, el túnel de Labradores –Bº de las Delicias-, la Plaza Circular – Ctra. de Soria-, conectada por las calles Tudela, Nicolás Salmerón y Cervantes. Hacia el norte, a través del populoso barrio de la Rondilla, las conexiones se realizan por las calles de Sta. Clara –extensión de la Avda. de Palencia-, Madre de Dios – extensión del camino del Cementerio- y el Paseo del Prado de la Magdalena –conexión Campus UVA-.



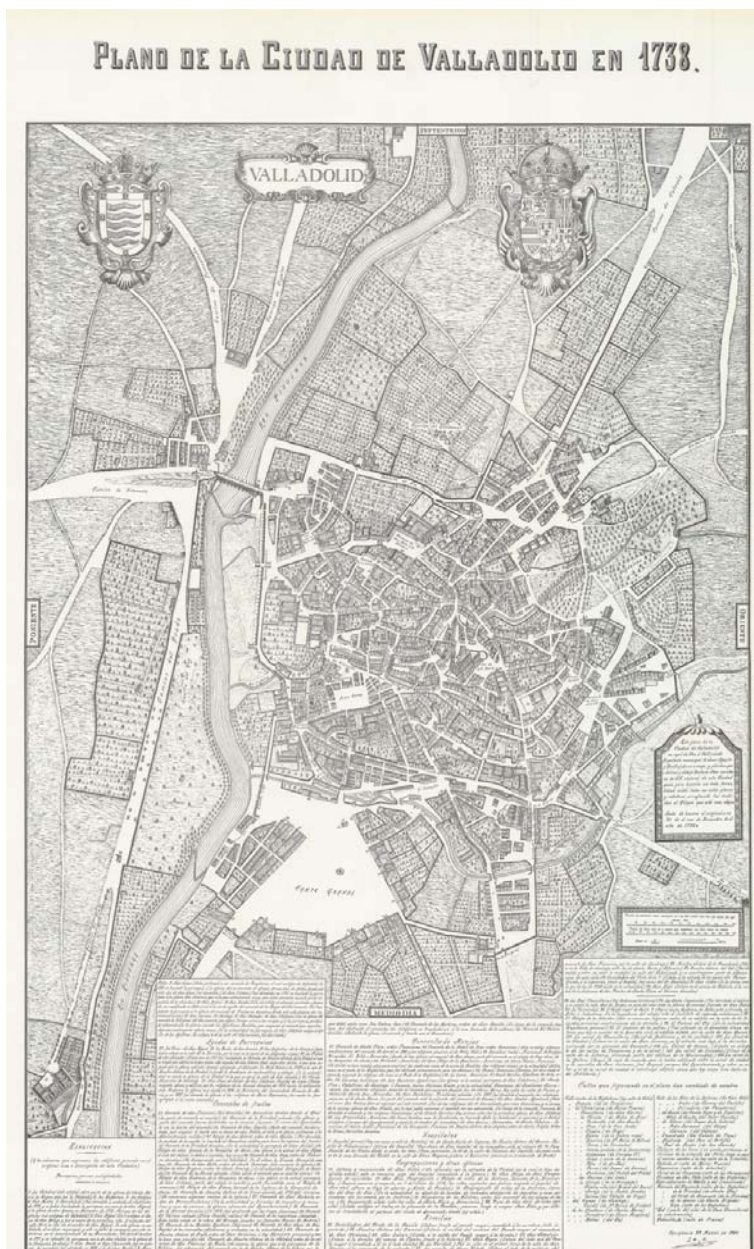
Accesos y conexiones principales.

1.2. Apunte histórico.

A. Centro histórico.

Como conjunto histórico el CH de Valladolid resulta un espacio urbano muy complejo y vital, especialmente alterado a partir de los años sesenta del S.XX, con una estructura espacial heterogénea, fundada en la amalgama y superposición de tejidos urbanos generados por un caserío muy variado, sobre un sistema de espacios libres públicos -calles y plazas- apenas transformado desde finales del siglo XIX.

El CH de Valladolid puede interpretarse como un **espacio estratificado** producto de su crecimiento interno, en el que



Plano de la ciudad de Valladolid de 1738.

podemos rastrear las diferentes capas y restos de su evolución histórica (más de X siglos), desde los asentamientos del poblado visigótico, pasando por los sucesivos recintos, como aldea de repoblación medieval, con poblaciones de mozárabes, francos, mudéjares y judíos, o como ciudad conventual y comercial en el bajo medioevo, que será ampliada y “estructurada” en el primer Renacimiento. La importante reconstrucción proyectada a raíz del incendio de 1561, no sólo marca un testimonio nuclear en la configuración del trazado urbano y su impronta arquitectónica, sino que impone ya unas pautas de centralidad urbana definidas por relación de las actividades representativas, civiles y religiosas, con el espacio de la vida económica y comercial, y que permanecerán relativamente estables hasta nuestros días.

La condición de sede cortesana en varios períodos -s. XVI y XVII-, y su importancia como centro jurídico, administrativo y económico, con sus notables áreas de residencias palaciegas, su relevante foco universitario, y sus espacios de representación social ligados al poder, marcan una estructura urbana que languidece a lo largo de más de dos siglos, para llegar al s. XIX sin apenas alteraciones. La industrialización y la llegada del ferrocarril conseguirán poner en práctica actuaciones de transformación y modernización urbana, que con algunas aperturas viarias y un sistema “planificado” de alineaciones, reconfiguran una parte sustancial del CH, principalmente el área comprendida desde la Plaza Mayor hasta la Estación del Norte.

Salvando el episodio del Plan Cort (1938), muy limitado en la práctica desde sus radicales re-estructuraciones proyectadas, la verdadera transformación del CH, tanto en su fisonomía como en su lógica funcional, se produce con los fuertes procesos de densificación de lo edificado por renovación con sustitución, desde finales de la década de los años 60, con un elevado índice de demolición del caserío tradicional y la alteración del parcelario, que han implicado la completa reconfiguración de extensos sectores al norte y al sur del entorno más céntrico de la Plaza Mayor.

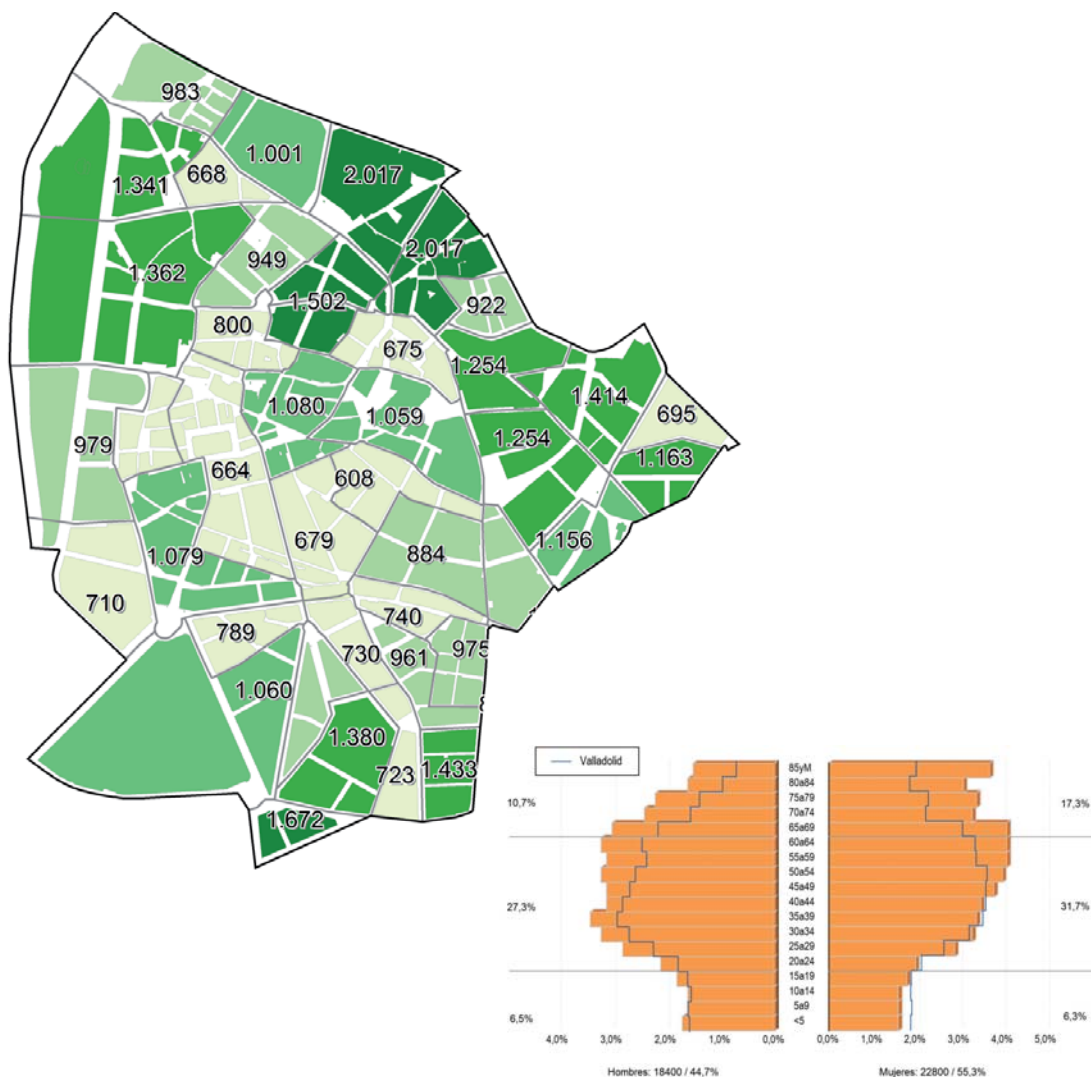
La colmatación de espacios vacíos y la elevación sistemática de densidades edificatorias ha sido una constante en los procesos de transformación urbana del siglo XX, especialmente en la corona inmediata al “centro del centro”, procesos de alteración que se han mantenido en las dos últimas décadas, sobre una red viaria y una estructura de espacios libres, que en su exigua proporción respecto a la superficie edificada, se ha conservado prácticamente inalterada.

2. Resumen socioeconómico.

2.1. Centro histórico.

El caso de Valladolid muestra un centro histórico afectado por un proceso relativo de pérdida de población, intenso en algunos momentos pero ralentizado por el propio efecto de la renovación edilicia, por lo que la sustitución de la residencia por usos y actividades económicas de carácter terciario, especialmente profesionales y financieras, ha generado acusados efectos congestivos. Recordemos que en este ámbito del centro histórico se localizan actualmente 1.670 parcelas –datos catastrales- y poco más de 20.000 viviendas, para una población residente que se mantiene ligeramente decreciente- en torno a los 37.000 habitantes.

A. Distribución de la población según secciones censales y estructura de la población.



B. Evolución de la población.

Cód	Área	Evolución de la Población					
		2001	2004	2006	2008	2010	2012
01	Centro Histórico	40.548	41.390	40.543	39.042	38.244	36.959
	Evolución de la población	100,0	102,1	100,0	96,3	94,3	91,1
	% Respecto Valladolid	12,8	12,9	12,7	12,3	12,1	11,7

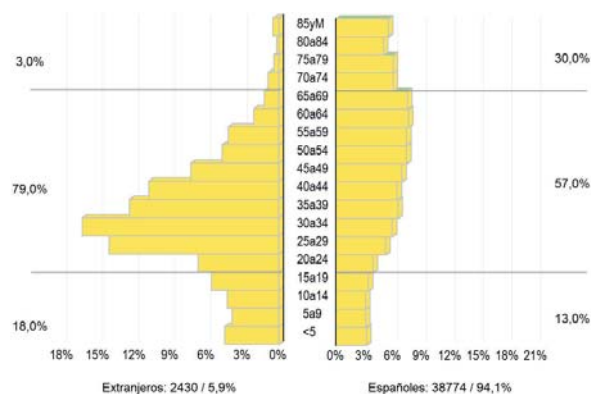
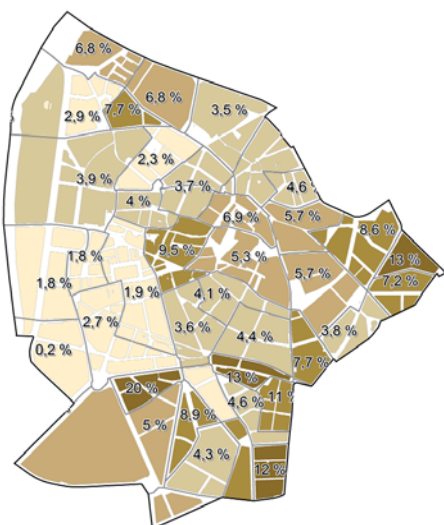
C. Índices demográficos.



Índices demográficos	Área	Valladolid
Dependencia	61,8	50,76
Envejecimiento	28,5	21,36
Sobreenvejecimiento	18,2	14,39
Juventud	34,2	57,64
Maternidad	16,1	18,11
Tendencia	104,2	98,35
Reemplazo	66,45	75,96
Infancia	9,69	12,31
Masculinidad	80,93	90,12

Índice de envejecimiento.

D. Caracterización de la población inmigrante.



Distribución territorial.

Estructura demográfica.

E. Estructura familiar.

Unidades familiares	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Unipersonales	5.533	34%	27%
de 2 personas	4.805	29%	28%
de 3 personas	2.945	18%	22%
de 4 personas	2.094	13%	16%
de 5 personas	658	4%	4%
de 6 personas	236	1%	1%
de 7 y más personas	169	1%	1%

Tamaño medio familiar
2,33 Área
2,49 Valladolid

F. Parque de vehículos.

Parque de Vehículos	Área		Ciudad	
	Núm.	%	Núm.	%
Turismos	20.086	78%	20.086	78%
Autobuses	24	0%	24	0%
Camiones	1.875	7%	1.875	8%
Motocicletas	1.902	7%	1.902	6%
Tractores	595	2%	595	2%
Remolques	324	1%	324	1%
Ciclomotores	859	3%	859	4%
Vehículos	25.665	100%	25.665	100%

G. Unidades y superficies catastrales.

Unidades y Superficies Catastrales	Área		Ciudad		Área		Ciudad	
	Núm.	%	Núm.	%	Sup. m ²	%	Núm.	%
Vivienda	20.237	52%	20.237	62%	2.870.446	59%	20.237	40%
Almacén	14.251	37%	14.251	30%	547.099	11%	14.251	6%
Industria	69	0%	69	1%	12.677	0%	69	8%
Comercio	2.516	6%	2.516	4%	429.361	9%	2.516	3%
Oficina	1.207	3%	1.207	1%	226.163	5%	1.207	3%
Otros Usos terciarios	251	1%	251	0%	605.601	12%	251	7%
Otros Usos	300	1%	300	1%	108.349	2%	300	1%
Solar	81	0%	81	1%	78.505	2%	81	32%
Total	38.912	100%	38.912	100%	4.878.201	100%	38.912	100%

H. Actividades económicas.

Actividades Económicas	Área		Ciudad	
	Núm.	%	Núm.	%
Empresariales	7.808	76,61%	82,31%	
Ganadería independiente	5	0,05%	5	0,11%
Energía y agua	81	0,79%	81	0,72%
Extrac. y transfor. Minerales e industria química	12	0,12%	12	0,23%
Industrias transfor. metales, mecánica de precisión	31	0,30%	31	1,22%
Otras industrias manufactureras	161	1,58%	161	2,29%
Construcción	457	4,48%	457	9,24%
Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	3.041	29,84%	3.041	34,41%
Transporte y comunicaciones	104	1,02%	104	2,31%
Instituc. Financ. seguros, serv. empresas y alquileres	2.616	25,67%	2.616	19,71%
Otros servicios	1.300	12,76%	1.300	12,07%
Profesionales	2.356	23,12%	17,27%	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	34	0,33%	34	0,38%
Energía, agua, minería y de la industria química	7	0,07%	7	0,06%
Indus. aeronáutica, telecomun. y mecánica precisión	9	0,09%	9	0,15%
Otras industrias manufactureras	33	0,32%	33	0,45%
Construcción	386	3,79%	386	2,68%
Comercio y la hostelería	111	1,09%	111	2,09%
Transporte y las comunicaciones	3	0,03%	3	0,04%
Financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres	1.147	11,25%	1.147	6,46%
Otros servicios	626	6,14%	626	4,96%
Artísticas	28	0,27%	0,42%	
Total	10.192	100%	10.192	100%

2.2. Plaza Mayor - Santiago.

El área central de Valladolid, situada en el entorno de la Plaza Mayor y la calle Santiago, cuenta con una extensión de 34,96 Has. y una población de 4.140 habitantes, que supone el 1,3% de la población vallisoletana. En los últimos diez años, el número de residentes se ha visto reducido en más de un 13%, por el significativo nivel de envejecimiento de su población, en la medida que un 32% de ellos cuentan con más de 65 años. Se trata además de un área donde la población inmigrante no alcanza el 2% del total. El hecho de contar con una población muy asentada, unas escasas posibilidades de generar nuevos desarrollos urbanos con el que atraer población joven y la presión que sobre este espacio central generan todo un conjunto de actividades terciarias, reemplazando espacios residenciales por terciarios, aparecen como los principales factores de esa caída su población. Una población que cuenta con 3.901 familias con un tamaño medio familiar que alcanza las 2,36 personas. La zona cuenta con un nivel de motorización muy por encima de la media municipal por el gran número de empresas que tienen fija su sede en la zona, con una ratio de 1.364 turismos por mil habitantes.

Su elevada densidad urbana y centralidad hacen que en términos catastrales cuente con un total de 6.152 Unidades Urbanas, de las que 2.563 corresponden a viviendas, mientras que 518 están referidas a comercios y 535 a oficinas, lo que supone porcentajes muy por encima de la media urbana, haciendo que su superficie urbana construida alcance un 15% de la superficie comercial y un 12% de la relativa a oficinas, así como un 5% de la superficie residencial. En términos de actividad productiva, concentra el 8% de las licencias de actividad productiva empresarial y el 4% de las profesionales, lo que da lugar a un alto nivel de especialización productiva en las áreas de finanzas y seguros, así como del comercio tradicional especializado.

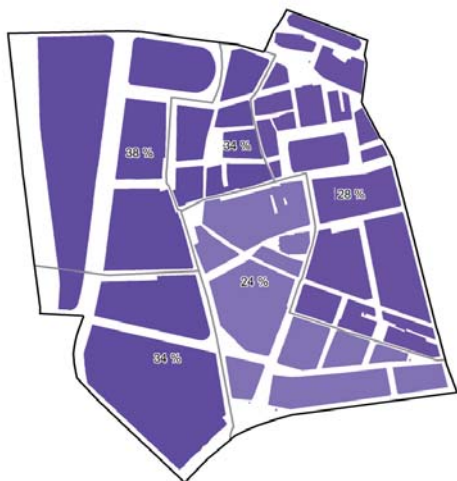
A. Distribución de la población según secciones censales y estructura de la población.



B. Evolución de la población.

Cód	Área	Evolución de la Población					
		2001	2004	2006	2008	2010	2012
01a	Plaza Mayor - Santiago	4.709	4.705	4.533	4.324	4.213	4.140
	Evolución de la población	100,0	99,9	96,3	91,8	89,5	87,9
	% Respecto Valladolid	1,5	1,5	1,4	1,4	1,3	1,3

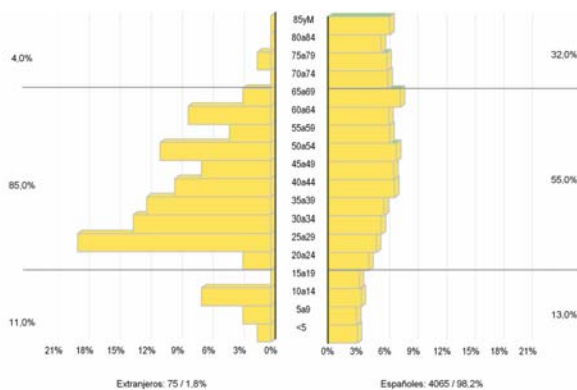
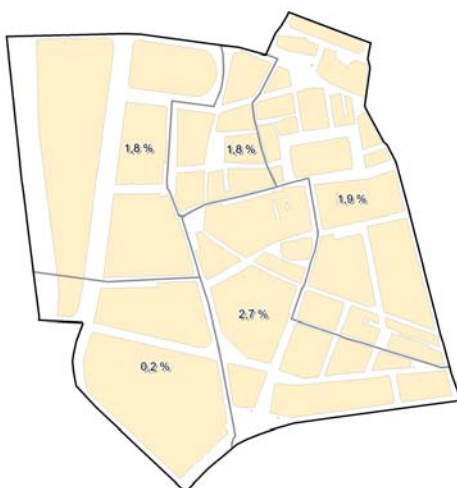
C. Índices demográficos.



Índices demográficos	Área	Valladolid
Dependencia	70,5	50,76
Envejecimiento	31,7	21,36
Sobreenvejecimiento	20,1	14,39
Juventud	30,5	57,64
Maternidad	15,9	18,11
Tendencia	103,2	98,35
Reemplazo	74,34	75,96
Infancia	9,66	12,31
Masculinidad	82,62	90,12

Índice de envejecimiento.

D. Caracterización de la población inmigrante.



Distribución territorial.

Estructura demográfica.

E. Estructura familiar.

Unidades familiares	Área		Ciudad	
	Núm.	%	Núm.	%
Unipersonales	1.467	38%	1.467	27%
de 2 personas	976	25%	976	28%
de 3 personas	675	17%	675	22%
de 4 personas	466	12%	466	16%
de 5 personas	199	5%	199	4%
de 6 personas	59	2%	59	1%
de 7 y más personas	59	2%	59	1%

Tamaño medio familiar
2,36 Área
2,54 Valladolid

F. Parque de vehículos.

Parque de Vehículos	Área		Ciudad	
	Núm.	%	Núm.	%
Turismos	5.647	71%	78%	
Autobuses	10	0%	0%	
Camiones	803	10%	8%	
Motocicletas	794	10%	6%	
Tractores	289	4%	2%	
Remolques	113	1%	1%	
Ciclomotores	249	3%	4%	
Vehículos	7.905	100%	100%	

G. Unidades y superficies catastrales.

Unidades y Superficies Catastrales	Área		Ciudad		Área		Ciudad	
	Núm.	%	%		Sup. m ²	%	%	
Vivienda	2.563	42%	62%		501.077	55%	40%	
Almacén	2.460	40%	30%		100.383	11%	6%	
Industria	6	0%	1%		712	0%	8%	
Comercio	518	8%	4%		127.325	14%	3%	
Oficina	535	9%	1%		111.098	12%	3%	
Otros Usos terciarios	39	1%	0%		62.994	7%	7%	
Otros Usos	23	0%	1%		3.833	0%	1%	
Solar	8	0%	1%		9.094	1%	32%	
Total	6.152	100%	100%		916.516	100%	100%	

H. Actividades económicas.

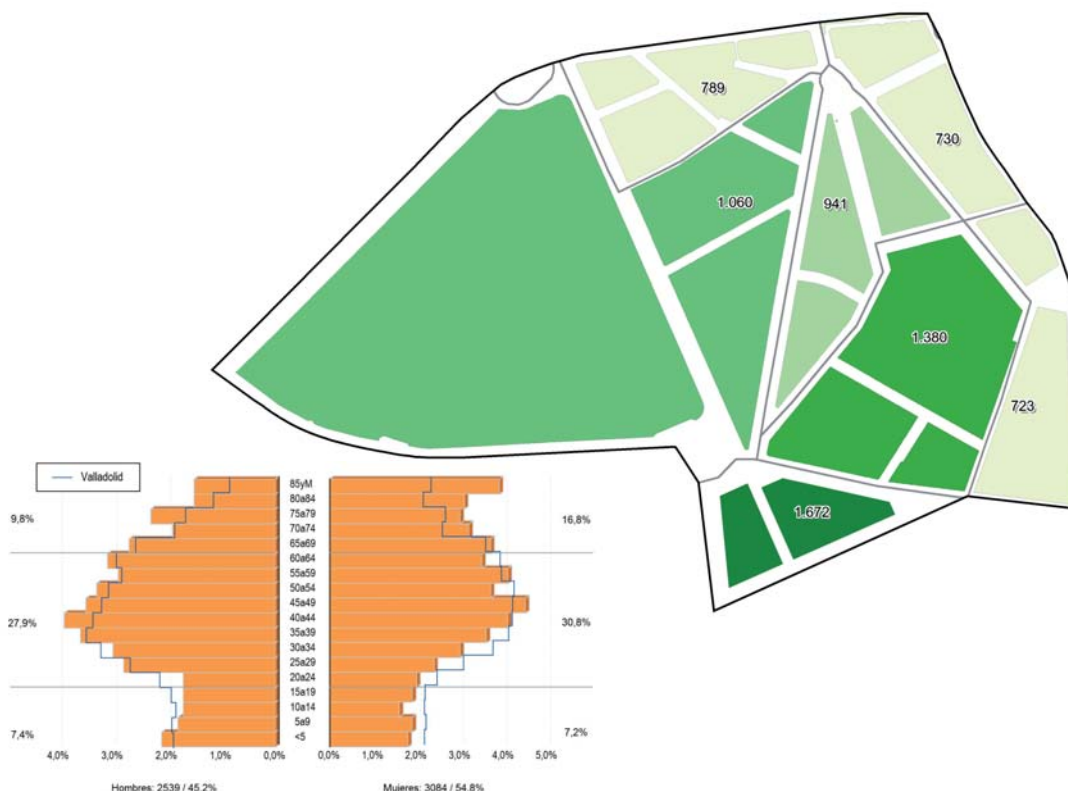
Actividades Económicas	Área		Ciudad	
	Núm.	%	Núm.	%
Empresariales	2.179	77,08%	82,31%	
Ganadería independiente	0	0,00%	0,11%	
Energía y agua	48	1,70%	0,72%	
Extrac. y transfor. Minerales e industria química	3	0,11%	0,23%	
Industrias transfor. metales, mecánica de precisión	7	0,25%	1,22%	
Otras industrias manufactureras	41	1,45%	2,29%	
Construcción	111	3,93%	9,24%	
Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	732	25,89%	34,41%	
Transporte y comunicaciones	24	0,85%	2,31%	
Instituc. Financ. seguros, serv. empresas y alquileres	925	32,72%	19,71%	
Otros servicios	288	10,19%	12,07%	
Profesionales	641	22,67%	17,27%	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	5	0,18%	0,38%	
Energía, agua, minería y de la industria química	2	0,07%	0,06%	
Indus. aeronáutica, telecomun. y mecánica precisión	2	0,07%	0,15%	
Otras industrias manufactureras	9	0,32%	0,45%	
Construcción	102	3,61%	2,68%	
Comercio y la hostelería	18	0,64%	2,09%	
Transporte y las comunicaciones	2	0,07%	0,04%	
Financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres	357	12,63%	6,46%	
Otros servicios	144	5,09%	4,96%	
Artísticas	7	0,25%	0,42%	
Total	2.827	100%	100%	

2.3. Gamazo.

Situada entre el núcleo central urbano y la estación del ferrocarril, el pequeño ensanche que se configura frente al Campo Grande y que se articula entorno a la calle Gamazo cuenta con una superficie de 37,64 Has. y una población de 5.623 habitantes, que suponen el 1,8% del total de la ciudad. Cuenta con una población que se ha mantenido muy estable a lo largo de la última década, de manera que a pesar de contar con un índice de envejecimiento del 26% presenta también unos índices de juventud del 11%, lo que evidencia que se ha producido un remplazo demográfico, como lo prueba también el hecho de contar con una 7% de población extranjera. Esta zona cuenta con un total de 3.453 familias cuyo tamaño medio alcanza las 2,33 personas. El haber mantenido su carácter residencial a pesar de ser una zona en la que existe una gran actividad terciaria evidencia que se trata de una zona con gran atractivo residencial, por su nivel de centralidad, dotación de servicios y nivel de representatividad. Cuenta además con unos niveles de motorización que se sitúan por encima de la media de la ciudad por 636 vehículos por mil habitantes.

Esta área cuenta con un total de 5.866 Unidades Urbanas, de las que 2.930 están destinadas a vivienda, además de 360 a comercio y 252 a oficinas, con porcentajes por encima de la media de la ciudad, al igual que en lo referente a las superficies catastrales resultantes. La actividad económica que se desarrolla en esta zona genera un total de 1.273 licencias de actividad empresarial y otras 431 relativas a profesionales. Así, mientras que un 44% de las licencias empresariales están relacionadas con las actividades financieras y los seguros, otro 25% se refieren a actividades de comercio, restauración y hospedaje.

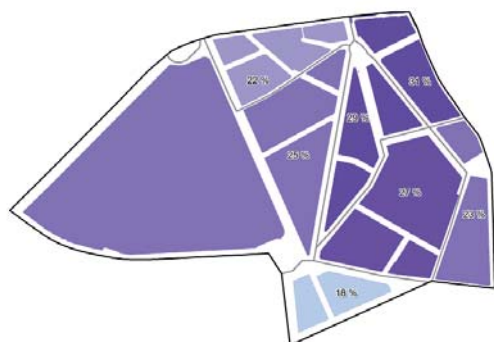
A. Distribución de la población según secciones censales y estructura de la población.



B. Evolución de la población.

Cód	Área	Evolución de la Población					
		2001	2004	2006	2008	2010	2012
01b	Gamazo	5.795	5.992	6.009	5.838	6.269	5.623
	Evolución de la población	100,0	103,4	103,7	100,7	108,2	97,0
	% Respecto Valladolid	1,8	1,9	1,9	1,8	2,0	1,8

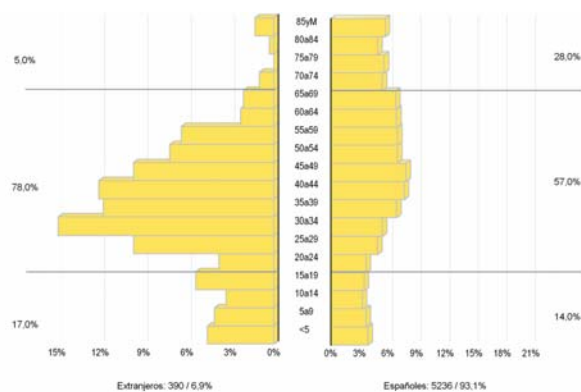
C. Índices demográficos.



Índices demográficos	Área	Valladolid
Dependencia	60,3	50,76
Envejecimiento	26,7	21,36
Sobreenvejecimiento	20,1	14,39
Juventud	41,1	57,64
Maternidad	18,2	18,11
Tendencia	103,8	98,35
Reemplazo	65,31	75,96
Infancia	10,96	12,31
Masculinidad	82,33	90,12

Índice de envejecimiento.

D. Caracterización de la población inmigrante.



Distribución territorial.

Estructura demográfica.

E. Estructura familiar.

Unidades familiares	Área		Ciudad	
	Núm.	%	Núm.	%
Unipersonales	1.193	35%	1.193	27%
de 2 personas	962	28%	962	28%
de 3 personas	638	18%	638	22%
de 4 personas	437	13%	437	16%
de 5 personas	135	4%	135	4%
de 6 personas	49	1%	49	1%
de 7 y más personas	39	1%	39	1%

Tamaño medio familiar
 2,33 Área
 2,54 Valladolid

F. Parque de vehículos.

Parque de Vehículos	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Turismos	3.577	79%	78%
Autobuses	0	0%	0%
Camiones	310	7%	8%
Motocicletas	310	7%	6%
Tractores	58	1%	2%
Remolques	41	1%	1%
Ciclomotores	210	5%	4%
Vehículos	4.506	100%	100%

G. Unidades y superficies catastrales.

Unidades y Superficies Catastrales	Área		Ciudad	Área		Ciudad
	Núm.	%	%	Sup. m ²	%	%
Vivienda	2.930	50%	62%	511.366	62%	40%
Almacén	2.228	38%	30%	83.124	10%	6%
Industria	17	0%	1%	877	0%	8%
Comercio	360	6%	4%	69.819	8%	3%
Oficina	252	4%	1%	42.544	5%	3%
Otros Usos terciarios	29	0%	0%	56.570	7%	7%
Otros Usos	39	1%	1%	16.204	2%	1%
Solar	11	0%	1%	41.104	5%	32%
Total	5.866	100%	100%	821.608	100%	100%

H. Actividades económicas.

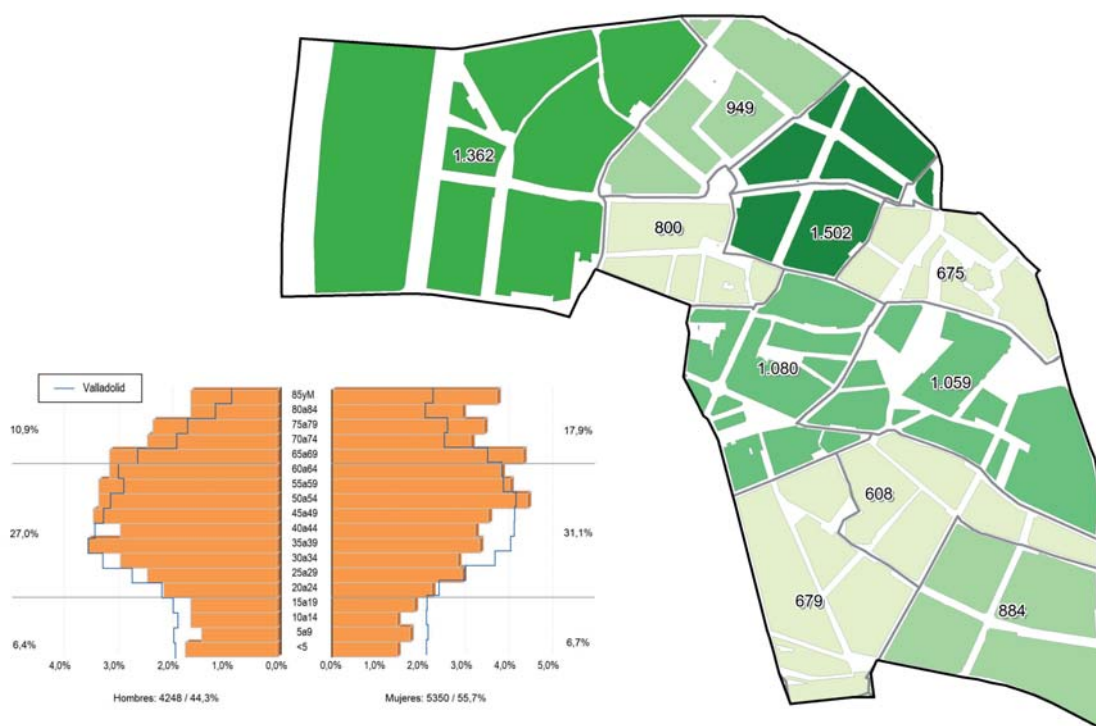
Actividades Económicas	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Empresariales	1.273	74,58%	82,31%
Ganadería independiente	2	0,12%	0,11%
Energía y agua	16	0,94%	0,72%
Extrac. y transfor. Minerales e industria química	1	0,06%	0,23%
Industrias transfor. metales, mecánica de precisión	6	0,35%	1,22%
Otras industrias manufactureras	26	1,52%	2,29%
Construcción	100	5,86%	9,24%
Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	318	18,63%	34,41%
Transporte y comunicaciones	12	0,70%	2,31%
Instituc. Financ. seguros, serv. empresas y alquileres	554	32,45%	19,71%
Otros servicios	238	13,94%	12,07%
Profesionales	431	25,25%	17,27%
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	7	0,41%	0,38%
Energía, agua, minería y de la industria química	0	0,00%	0,06%
Indus. aeronáutica, telecomun. y mecánica precisión	2	0,12%	0,15%
Otras industrias manufactureras	7	0,41%	0,45%
Construcción	54	3,16%	2,68%
Comercio y la hostelería	16	0,94%	2,09%
Transporte y las comunicaciones	0	0,00%	0,04%
Financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres	207	12,13%	6,46%
Otros servicios	138	8,08%	4,96%
Artísticas	3	0,18%	0,42%
Total	1.707	100%	100%

2.4. San Miguel - Catedral.

El área de San Miguel - Catedral se articula como una primera corona en el entorno del área central, sobre la franja que determinan algunas de las principales calles de ronda interior que delimitan la ciudad histórica central. Esta zona se extiende en un área de 59,13 Has. con una población que alcanza los 9.598 residentes, con una dinámica que le ha llevado a perder casi mil habitantes a lo largo de la última década, a causa de una población que presenta un relativo nivel de envejecimiento, ya que un 29% de los mismos cuenta con más de 65 años, en tanto que los jóvenes alcanzan solo el 9% de sus residentes y la población inmigrante se sitúa en el 4%, ligeramente por debajo de la media de la ciudad. El número de familias con las que cuenta la zona es de 1.930, lo que da lugar a un tamaño medio familiar de 2,4 personas, situándose ligeramente por debajo de la media del municipio. El relativo nivel de centralidad con que cuenta y la densidad de su trama urbana, que engarza con la propia historia de la ciudad, deja relativamente poco espacio para los vehículos, lo que hace que el nivel de motorización del área se encuentre entre los mas bajos de la ciudad, con solo 249 vehículos por mil habitantes.

La zona cuenta con un total de 10.068 Unidades Urbanas, de las que 5.387 se contabilizan como viviendas, frente a 776 referidas al comercio y 265 a oficinas, lo cual evidencia que los niveles de centralidad van diluyéndose. La actividad económica que se desarrolla en esta área genera un total de 2.407 licencias de actividad empresarial, frente a 783 referidas a actividades profesionales, todo lo cual genera una estructura productiva en la que destaca la importancia de las actividades relacionadas con finanzas, seguros, apoyo a las empresas y alquileres. También destaca el comercio, restauración y hostelería, que genera 1.041 licencias de actividad empresarial, actividades en las que el área presenta unos elevados niveles de especialización.

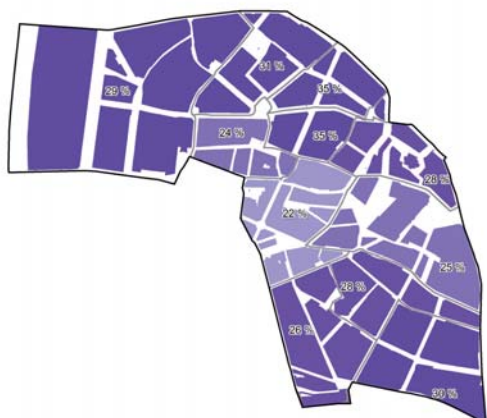
A. Distribución de la población según secciones censales y estructura de la población.



B. Evolución de la población.

Cód	Área	Evolución de la Población					
		2001	2004	2006	2008	2010	2012
01c	San Miguel - Catedral	10.659	11.254	11.005	10.402	10.146	9.598
	Evolución de la población	100,0	105,6	103,2	97,6	95,2	90,0
	% Respecto Valladolid	3,4	3,5	3,4	3,3	3,2	3,0

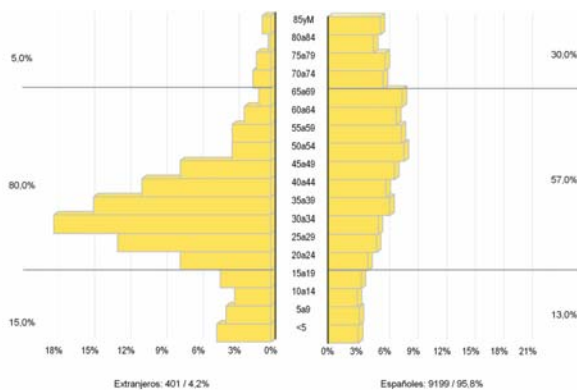
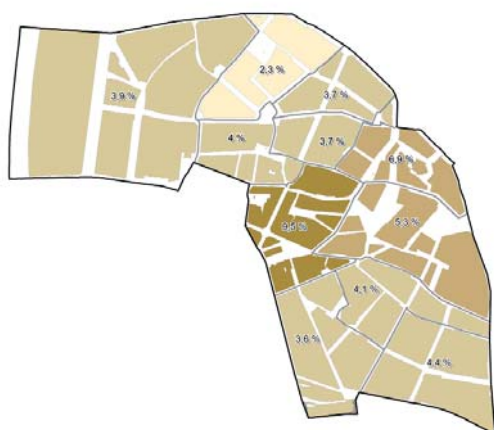
C. Índices demográficos.



Índices demográficos	Área	Valladolid
Dependencia	62,4	50,76
Envejecimiento	28,8	21,36
Sobreenvejecimiento	18,5	14,39
Juventud	33,4	57,64
Maternidad	15,8	18,11
Tendencia	98,1	98,35
Reemplazo	67,55	75,96
Infancia	9,62	12,31
Masculinidad	79,4	90,12

Índice de envejecimiento.

D. Caracterización de la población inmigrante.



Distribución territorial.

Estructura demográfica.

E. Estructura familiar.

Unidades familiares	Área		Ciudad	
	Núm.	%	Núm.	%
Unipersonales	614	32%	27%	
de 2 personas	566	29%	28%	
de 3 personas	352	18%	22%	
de 4 personas	275	14%	16%	
de 5 personas	75	4%	4%	
de 6 personas	24	1%	1%	
de 7 y más personas	24	1%	1%	

Tamaño medio familiar

2,42 Área
2,54 Valladolid

F. Parque de vehículos.

Parque de Vehículos	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Turismos	2.396	81%	78%
Autobuses	9	0%	0%
Camiones	200	7%	8%
Motocicletas	201	7%	6%
Tractores	53	2%	2%
Remolques	30	1%	1%
Ciclomotores	77	3%	4%
Vehículos	2.966	100%	100%

G. Unidades y superficies catastrales.

Unidades y Superficies Catastrales	Área		Ciudad	Área		Ciudad
	Núm.	%	%	Sup. m ²	%	%
Vivienda	5.387	54%	62%	778.178	57%	40%
Almacén	3.390	34%	30%	133.873	10%	6%
Industria	5	0%	1%	575	0%	8%
Comercio	776	8%	4%	106.366	8%	3%
Oficina	265	3%	1%	46.185	3%	3%
Otros Usos terciarios	94	1%	0%	262.819	19%	7%
Otros Usos	120	1%	1%	32.258	2%	1%
Solar	31	0%	1%	12.294	1%	32%
Total	10.068	100%	100%	1.372.548	100%	100%

H. Actividades económicas.

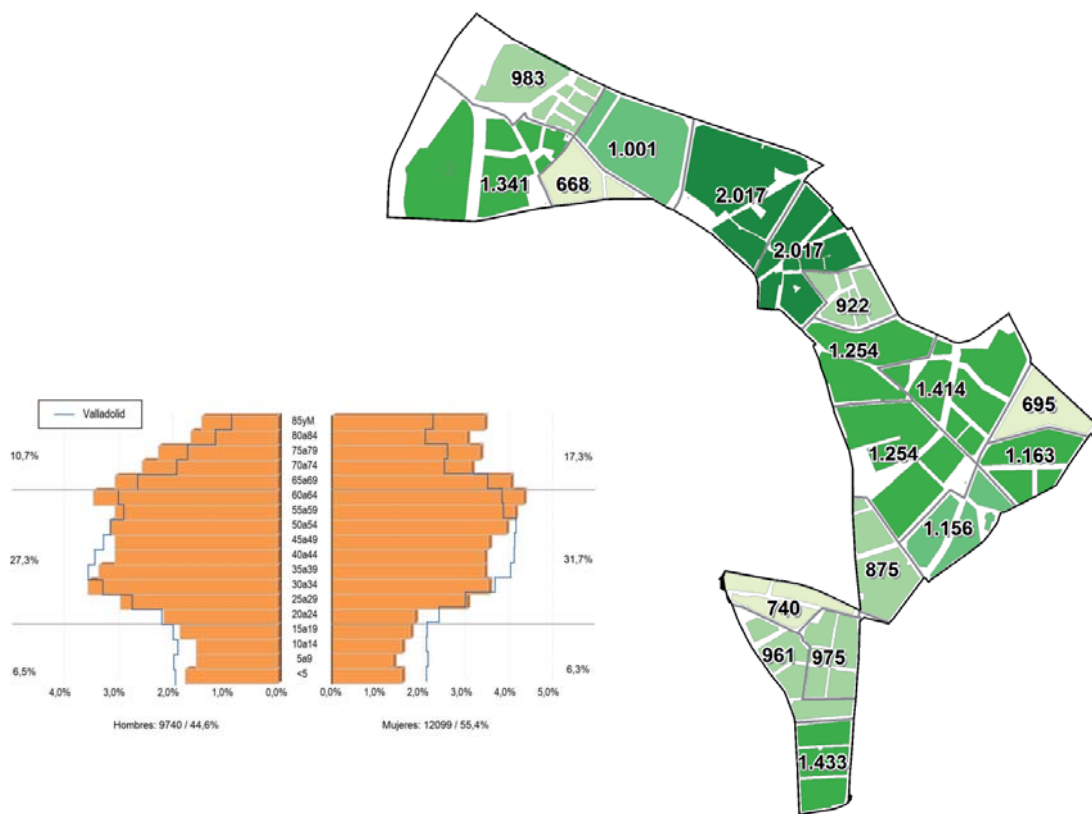
Actividades Económicas	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Empresariales	1.949	79,20%	82,31%
Ganadería independiente	1	0,04%	0,11%
Energía y agua	3	0,12%	0,72%
Extrac. y transfor. Minerales e industria química	5	0,20%	0,23%
Industrias transfor. metales, mecánica de precisión	9	0,37%	1,22%
Otras industrias manufactureras	44	1,79%	2,29%
Construcción	112	4,55%	9,24%
Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	950	38,60%	34,41%
Transporte y comunicaciones	32	1,30%	2,31%
Instituc. Financ. seguros, serv. empresas y alquileres	414	16,82%	19,71%
Otros servicios	379	15,40%	12,07%
Profesionales	501	20,36%	17,27%
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	14	0,57%	0,38%
Energía, agua, minería y de la industria química	4	0,16%	0,06%
Indus. aeronáutica, telecomun. y mecánica precisión	4	0,16%	0,15%
Otras industrias manufactureras	7	0,28%	0,45%
Construcción	82	3,33%	2,68%
Comercio y la hostelería	41	1,67%	2,09%
Transporte y las comunicaciones	0	0,00%	0,04%
Financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres	196	7,96%	6,46%
Otros servicios	153	6,22%	4,96%
Artísticas	11	0,45%	0,42%
Total	2.461	100%	100%

2.5. San Nicolás - Universidad - San Andrés.

Articulado por todo un conjunto de plazas y rondas que configuraban la ciudad histórica de extramuros, el área de San Nicolás - Universidad - San Andrés se configura como la franja de borde de la ciudad histórica, caracterizada por unas elevadas densidades urbanas, reconstruida en muchos casos sobre sí misma. Se trata de un área que cuenta con una superficie de 77,41 Has. y una población de 17.598 residentes, que representan el 5,6% de la población municipal. Se trata de una población que ha descendido en un 8% a lo largo de la última década, en parte porque la población residente es una población relativamente envejecida, con un 28% de envejecimiento y solo un 9% de juventud, pero también por la imposibilidad de generar nuevos desarrollos urbanos capaces de recomponer su estructura demográfica. Y ello a pesar de que esta zona cuenta con un 7% de población inmigrante, lo que significa que se ha producido una cierta reposición familiar, si bien el tamaño medio de sus 7.444 familias se ha situado en 2,3 personas, ligeramente por debajo de la media de la ciudad, lo cual viene determinado porque casi un tercio de sus hogares son unipersonales.

La estructura urbana de esta zona, con una trama con calles relativamente abiertas y un parcelario más extenso, permite que el nivel de motorización se incremente en relación con la primera corona urbana hasta alcanzar los 387 vehículos por mil habitantes. Es en cualquier caso un espacio que cuenta con un total de 16.826 Unidades Urbanas catastrales, de las que 9.357 corresponden a viviendas, frente a las 862 comerciales y las 155 destinadas a oficinas.

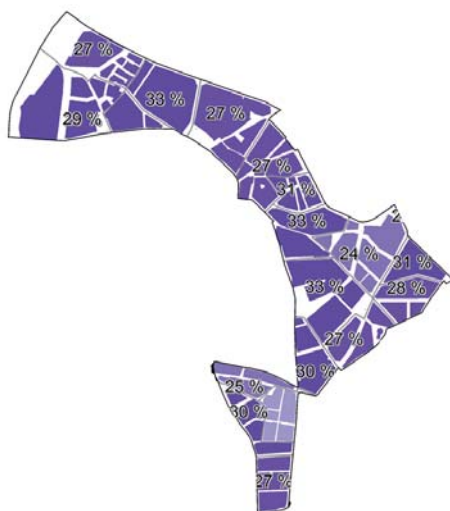
A. Distribución de la población según secciones censales y estructura de la población.



B. Evolución de la población.

Cód	Área	Evolución de la Población					
		2001	2004	2006	2008	2010	2012
01d	San Nicolás - Universidad - San Andrés	19.385	19.439	18.996	18.478	17.616	17.598
	Evolución de la población	100,0	100,5	98,4	96,4	95,3	91,7
	% Respecto Valladolid	6,1	6,0	5,9	5,8	5,6	5,6

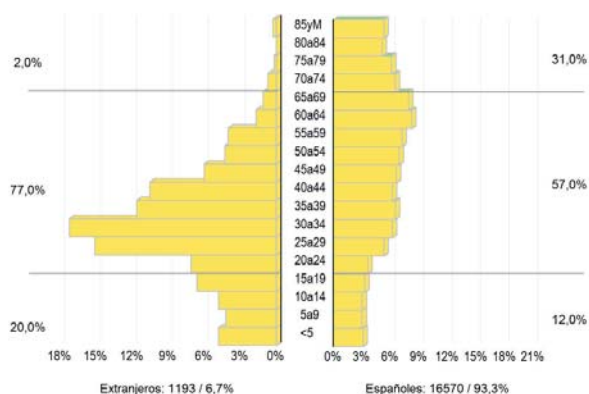
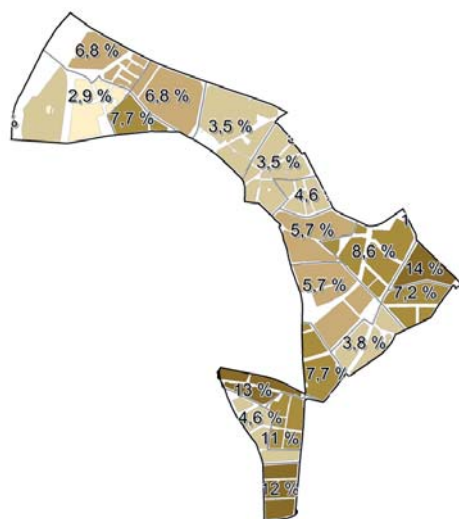
C. Índices demográficos.



Índices demográficos	Área	Valladolid
Dependencia	60,2	50,76
Envejecimiento	28,3	21,36
Sobreenvejecimiento	16,9	14,39
Juventud	32,6	57,64
Maternidad	15,6	18,11
Tendencia	108,2	98,35
Reemplazo	64,66	75,96
Infancia	9,24	12,31
Masculinidad	80,94	90,12

Índice de envejecimiento.

D. Caracterización de la población inmigrante.



Distribución territorial.

Estructura demográfica.

E. Estructura familiar.

Unidades familiares	Área		Ciudad	
	Núm.	%	Núm.	%
Unipersonales	2.517	34%	2.517	27%
de 2 personas	2.140	29%	2.140	28%
de 3 personas	1.423	19%	1.423	22%
de 4 personas	923	12%	923	16%
de 5 personas	285	4%	285	4%
de 6 personas	85	1%	85	1%
de 7 y más personas	71	1%	71	1%

Tamaño medio familiar
 2,32 Área
 2,49 Valladolid

F. Parque de vehículos.

Parque de Vehículos	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Turismos	8.466	82%	78%
Autobuses	5	0%	0%
Camiones	562	5%	8%
Motocicletas	597	6%	6%
Tractores	195	2%	2%
Remolques	140	1%	1%
Ciclomotores	323	3%	4%
Vehículos	10.288	100%	100%

G. Unidades y superficies catastrales.

Unidades y Superficies Catastrales	Área		Ciudad	Área		Ciudad
	Núm.	%	%	Sup. m ²	%	%
Vivienda	9.357	56%	62%	1.079.825	61%	40%
Almacén	6.173	37%	30%	229.719	13%	6%
Industria	41	0%	1%	10.513	1%	8%
Comercio	862	5%	4%	125.851	7%	3%
Oficina	155	1%	1%	26.336	1%	3%
Otros Usos terciarios	89	1%	0%	223.218	13%	7%
Otros Usos	118	1%	1%	56.054	3%	1%
Solar	31	0%	1%	12.922	1%	32%
Total	16.826	100%	100%	1.764.438	100%	100%

H. Actividades económicas.

Actividades Económicas	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Empresariales	1.949	79,20%	82,31%
Ganadería independiente	1	0,04%	0,11%
Energía y agua	3	0,12%	0,72%
Extrac. y transfor. Minerales e industria química	5	0,20%	0,23%
Industrias transfor. metales, mecánica de precisión	9	0,37%	1,22%
Otras industrias manufactureras	44	1,79%	2,29%
Construcción	112	4,55%	9,24%
Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	950	38,60%	34,41%
Transporte y comunicaciones	32	1,30%	2,31%
Instituc. Financ. seguros, serv. empresas y alquileres	414	16,82%	19,71%
Otros servicios	379	15,40%	12,07%
Profesionales	501	20,36%	17,27%
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	14	0,57%	0,38%
Energía, agua, minería y de la industria química	4	0,16%	0,06%
Indus. aeronáutica, telecomun. y mecánica precisión	4	0,16%	0,15%
Otras industrias manufactureras	7	0,28%	0,45%
Construcción	82	3,33%	2,68%
Comercio y la hostelería	41	1,67%	2,09%
Transporte y las comunicaciones	0	0,00%	0,04%
Financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres	196	7,96%	6,46%
Otros servicios	153	6,22%	4,96%
Artísticas	11	0,45%	0,42%
Total	2.461	100%	100%

3. Análisis urbanístico.

3.1. Centro histórico.

A. Morfología urbana, tipos edificados y usos.

A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

El CH presenta una estructura realmente irregular y compleja, con un aglomerado urbano muy denso y escasa proporción de viario y espacios libres en relación a la superficie del entramado edificado. La malla viaria permite comprender los crecimientos históricos del CH en torno al núcleo tradicional, con sucesivas envolventes, denunciando la difícil articulación entre las diferentes áreas y tejidos urbanos incluidos y su debilidad como soporte de una red de tránsito rodado.

Entre **las principales características de la morfología urbana del CH** destacan: una estructura viaria relativamente transformada, pero que ha mantenido básicamente sus trazados y dimensiones históricos y su vínculo con los espacios públicos –plazas tradicionales más relevantes; un caserío con numerosos sustituciones del tejido tradicional, que aquí sobresalen por la notable destrucción y agresivo impacto de las actuaciones en las décadas de los 60 y 70; una tónica de rehabilitación funcional y edilicia, comenzada en los años 80, con fuertes procesos de

Elevada heterogeneidad tipológica y figurativa van de la mano en el abigarrado espacio del CH.



transformación y terciarización -principalmente en aquellos espacios de mayor centralidad funcional, como el entorno y hacia el sur de la Plaza Mayor- y sus efectos socioeconómicos inducidos –gentrificación-; y una política sostenida de actuaciones públicas sobre el espacio libre orientadas a la mejora cualitativa y al fomento de su utilización eminentemente peatonal.

El CH de Valladolid abarca en su ámbito espacial la práctica totalidad de los edificios y conjuntos de rango monumental de la ciudad, junto con los espacios libres públicos y privados en los que se enclavan, por lo que están presentes **todas las tipologías “históricas” de edificios singulares**, religiosas y civiles, públicas y privadas.

En cuanto al tejido urbano convencional, de uso originariamente residencial, mantiene mayoritariamente su **agrupación en manzanas cerradas**, con diversos grados de sustitución y de alteración en relación con el parcelario tradicional y su ocupación. Entre estas tipologías residenciales perviven restos de tejidos sobre parcelas de origen medieval, o asociadas al proyecto de reconstrucción -1561- del conjunto central Plaza Mayor – Ochavo - Platerías – Fuente Dorada, junto a un caserío decimonónico, más regular en los crecimientos de ensanches y aperturas de reforma de origen “burgués” (s. XIX y principios del XX). Junto a estos tipos edificatorios tradicionales, altamente intervenidos con diferentes grados de alteración y resultados, emergen predominantes en superficie parcelaria –y desde luego en volumen de viviendas y edificabilidad- las sustituciones de las últimas décadas, marcadas por su agresivo carácter transformador –densidades, tipologías, alturas-. En este amplio grupo de edificaciones –sustitutivas- recientes conviven desde el bloque lineal hasta la torre –apenas exenta-, pero predomina la edificación multifamiliar en altura –de 6 hasta 15 plantas-, en una configuración de bloque entre medianeras, que tiende a “rellenar” la parcela –agregada generalmente- dentro de la manzana tradicional. En algunas manzanas de borde del CH (Isabel la Católica, Muro / Dos de Mayo, S. Nicolás / Sta. Teresa), las tipologías “contemporáneas” de alta densidad, generalmente bloques de gran fondo -doble crujía-, alteran por completo la estructura interior de la manzana, aún manteniendo la alineación exterior perimetral.

A.2. Usos.

El CH aparece hoy como un amplio espacio urbano muy consolidado, caracterizado por su complejidad tipológica y elevada densidad. Presenta a la vez una morfología urbana arcaica y se encuentra muy alterado y transformado históricamente, con una **notable vitalidad fruto de una dinámica funcional de gran intensidad y variedad**, que convive, no exenta de tensiones, sobre una rígida estructura formal hoy sujeta a la preservación cultural.

Dicha complejidad funcional, fruto de la concentración de diversas actividades de índole direccional -administrativas, financieras, empresariales, profesionales, comerciales...-, en

Valladolid, se yuxtapone a una relativa vitalidad residencial, en un espacio amplio donde coinciden centro histórico y funcional, dinamismo urbano que se prolonga, casi exclusivamente, por el Paseo Zorrilla.

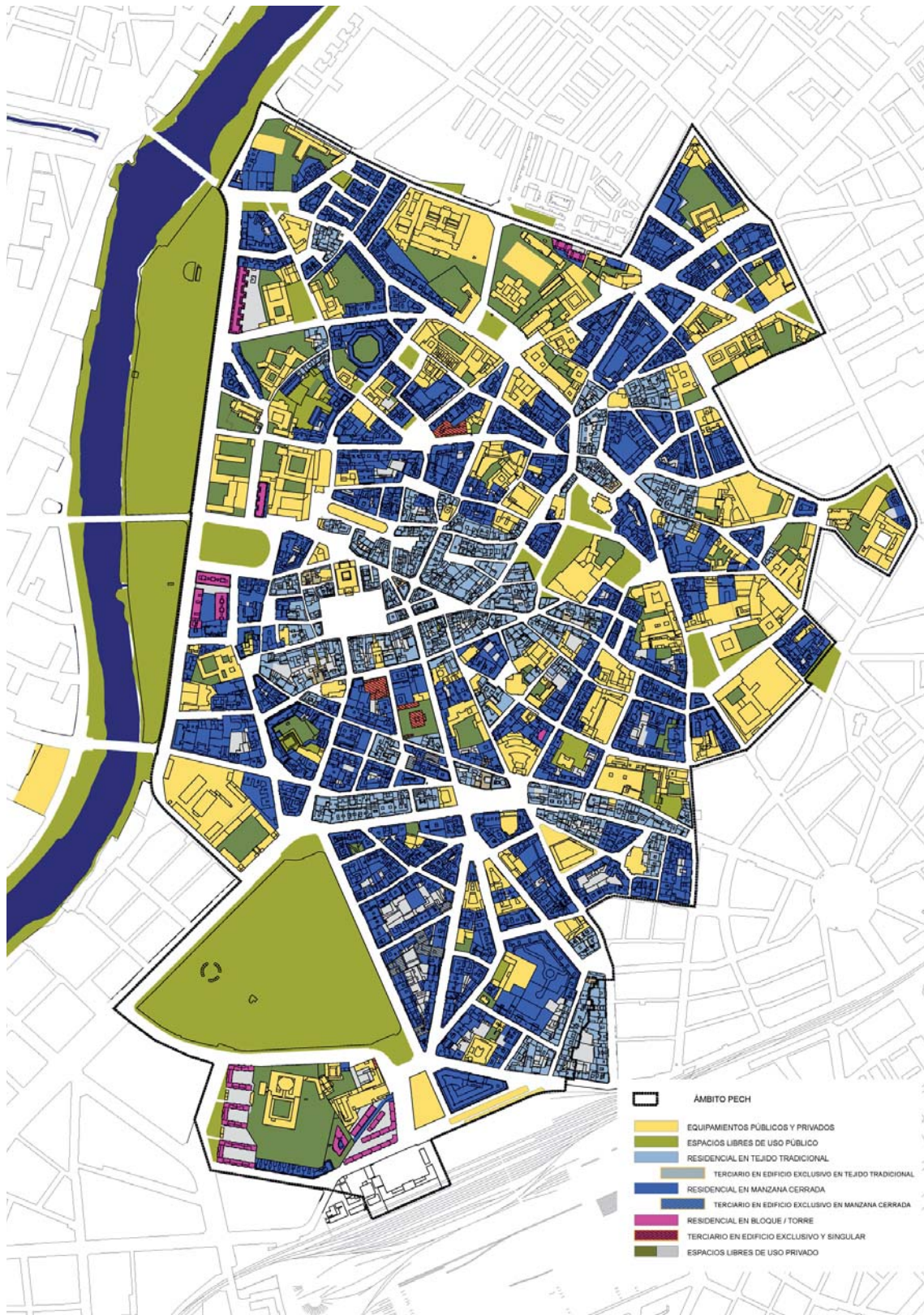
Un conjunto destacable por su elevada heterogeneidad, generada por la superposición de su compleja trama actual de usos y funciones sobre una estructura espacial intrincada, construida por sedimentaciones y sucesivas transformaciones en un largo proceso histórico, actualmente con un grado elevado de rehabilitación arquitectónica y un acusado proceso de terciarización funcional y transformación social, que han alterado sustancialmente su condición residencial. Esta “**complejidad complementaria**” de índole formal y funcional, caracteriza un espacio muy intervenido y transformado, que sigue actuando como corazón del resto de la ciudad.

El dinamismo renovador que ha caracterizado el CH vallisoletano se refleja en la tendencia continuada a la colmatación de solares vacíos y a las sustituciones edilicias con clara tendencia densificatoria, con reestructuración – mayoritariamente por agregación- del parcelario tradicional, incremento volumétrico y elevación de las alturas sistemáticos. Dinámicas de transformación no exentas de tensiones que aquí han permitido mantener un volumen global de población residente aún importante –de tendencia menguante, especialmente acusada en determinadas zonas o distritos-, conviviendo con una enorme mezcla de usos y actividades urbanas –productivas, direccionales, comerciales, de ocio y servicios...-.

En el CH destaca, por extensión, cantidad e importancia, la proporción de **Equipamientos y dotaciones generales** - Universidades, Hospitales, Institutos de E.S.O., Museos y Dotaciones Culturales- situados en su ámbito, así como la importante **cantidad de inmuebles y locales destinados** a usos terciarios, entre los que sobresalen los destinados a instituciones, oficinas y despachos profesionales -verdadero Central Bussines District (CBD) en la ciudad-, comercio en planta baja y actividades de hostelería.

Constatamos que en su acusada complejidad funcional – formal, el CH de Valladolid se caracteriza esencialmente por:

- contener toda la gama de funciones y usos de un espacio de centralidad regional, vinculada a una gran densidad del tejido edificado y una **alta mezcla de usos en zonas y en tipos edificados**;
- mantener un alto valor inmobiliario en todas sus partes, síntoma de que la –escasa- degradación es física y puntual –muy localizada hoy día-;
- estar constituido por un sistema de calles y plazas antiguo –estamos en un amplio CH- con problemas de accesibilidad y de adecuación para la intensidad de usos y la densidad de lo edificado.



Plano de usos del suelo.

B. Sobre el estado de la edificación.

Si sumamos las parcelas de equipamientos, públicos y privados, y los conventos -edificaciones y conjuntos singulares mayoritariamente rehabilitados y/o sometidos a actuaciones de restauración-, al parcelario común intervenido, la cantidad de parcelas “sin intervenir” en el ámbito PECH es muy reducido –en torno al 20%- y en superficie ocupada -10%-, apenas representativa. En cantidad de viviendas tampoco sube de esa cifra, en buena medida por concentrarse sistemáticamente los inmuebles con mayor densidad en parcelas sustituidas –años 60 y 70-.

Hay que señalar, además, por el singular carácter patrimonial del CH, que en relación con el amplio elenco de monumentos y conjuntos históricos reconocidos, se han generado en las últimas décadas políticas y programas de restauración y rehabilitación sistemáticos, que permiten **un balance muy positivo sobre el estado de conservación de los bienes monumentales** (por supuesto de aquellos bienes declarados BIC). Desde finales de la década de los 80 hasta hoy se han desarrollado intervenciones, con distinto grado y carácter, sobre una proporción realmente notable de los bienes culturales catalogados, destacando un amplio conjunto de bienes recuperados para usos institucionales públicos –Museos y casas - museo, Sedes de la Administración Estatal, Regional y Municipal, Universidad...-. Del conjunto de otros bienes catalogados, salvedad hecha de los monumentos y bienes declarados BIC ya comentados, un balance general sobre su estado de conservación permite valorar una buena política global de protección del patrimonio catalogado, aunque

Vista aérea de la Plaza Mayor.





Solar junto a la iglesia de La Antigua.

el diagnóstico pueda matizarse en función de las categorías de protección de los bienes, de la titularidad y del destino de uso de los mismos.

Pero el notable volumen de edificios del CH que han tenido intervenciones de rehabilitación, en muy distinto grado o medida –desde restauraciones filológicas, hasta obras de estricto mantenimiento y reparación exterior-, en las 3 últimas décadas, resulta minoritario si lo comparamos con el abrumador volumen de actuaciones efectivamente sustitutorias de la edificación y el parcelario. Este altísimo volumen global de edificios intervenidos (o sustituciones recientes, de las últimas décadas), tanto residenciales como destinados a usos terciarios, permite presentar hoy un **casero globalmente en buen estado y con un nivel alto de uso y ocupación**, con sus efectos socioeconómicos y poblacionales derivados.

En este ámbito del CH además de algunos edificios singulares de uso dotacional actualmente en desuso –Electra Vallisoletana, Telefónica en Duque de la Victoria, Antiguo Colegio El Salvador, o con usos “provisionales” a la espera de concretar nuevos proyectos de rehabilitación –Palacio Real, Residencia Sanitaria Río Hortega, Naves del FC-, o habiéndolos comenzado a tramitar –Mercado del Val...-, se detectan diversas parcelas en el tejido residencial tradicional con problemas derivados de la falta de uso, total o parcial, o del abandono, sin llegar para el caso de edificios catalogados al supuesto -tasado- de ruina. Otra cuestión son aquellas parcelas en proceso de intervención –en construcción- o “convertidas” procesualmente en solares (Santa Ana, Angustias, Colmenares, Dos de Mayo, San Martín...).



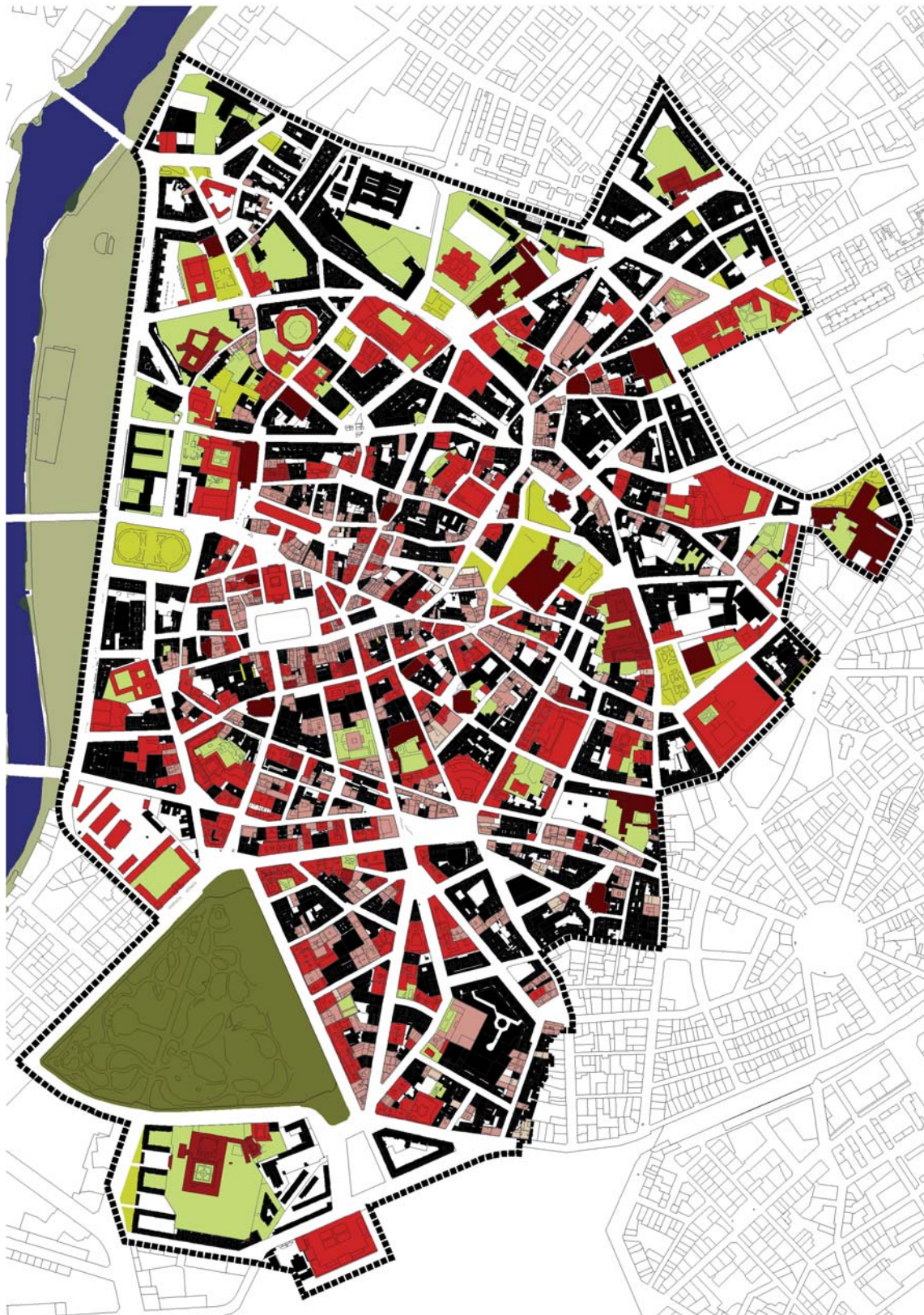
Solar en la plaza de Santa Ana.

Diferenciando en el conjunto los edificios en deficiente estado – semi-ruina- (unos 17) de aquellos efectivamente desocupados y a la espera de su intervención (aproximadamente 37 inmuebles), y sustrayendo también las parcelas en proceso de construcción –unas 17 intervenciones de obra mayor-, el balance muestra un volumen realmente exiguo de edificios tradicionales sin intervención, principalmente localizados en la mitad sur del ámbito, y con relativas agrupaciones zonales en algunas calles de tránsito –López Gómez, Mantería, Miguel Íscar, Claudio Moyano, Recoletos, Ferrari-. **Los solares, parcelas sin edificación, suponen en este momento apenas 31 parcelas,** mayoritariamente muy pequeñas de superficie, del conjunto del PECH.

Por tratarse de la zona histórica de la ciudad **el volumen de bienes y conjuntos catalogados es muy elevado en el ámbito del PECH** (mediante el instrumento del catálogo que opera vinculado al PGOU 2003), con 824 elementos incluidos en las diversas categorías de protección regladas (P1, Monumental; P2, Integral; P3, Estructural; y P4 (con P4a y b) ,Ambiental), incluyendo en diversas categorías analíticas de bienes, elementos de toda índole, que suponen 38 BIC, además de los propios declarados como BIC conjunto Histórico, el “Casco Histórico” de Valladolid (15-07-1978) que comprende otros dos conjuntos históricos declarados, Platerías – Ochavo – Vera Cruz (09-07-64) y la calle Juan Mambrilla –de los Francos- (26-02-70).

También destacable resulta el volumen de bienes catalogados en el ámbito del PECH, intervenidos desde el periodo de vigencia de dicho instrumento (1997-2012). Analizando la información sobre las parcelas intervenidas –obra mayor- en el ámbito PECH, podemos evaluar que del total de parcelas con elementos catalogados en el ámbito PECH se han intervenido un total en torno al 70%, restando por intervenir –obra mayor- un 30% de los bienes protegidos. En resumen, **el CH engloba un amplio elenco de bienes catalogados, muy intervenido y satisfactoriamente conservado.**

1
Centro Histórico



Bienes catalogados.

C. Espacio público: viario y espacios libres.

La reducida capacidad del sistema viario fácilmente deducible de sus limitaciones físicas, de la escasez de sección -relación sección / flujos- y de la falta de articulación -estructura histórica inalterada, con amplios frentes de manzana impermeables-, dan lugar a una serie de problemáticas tanto de acceso como de paso en el CH. El abanico de deficiencias y problemas de índole funcional, pese a sus complejas interferencias e interacciones, pueden encuadrarse en categorías simples: problemas de acceso, de aparcamiento, de movimiento interno y dificultades de paso por el CH.

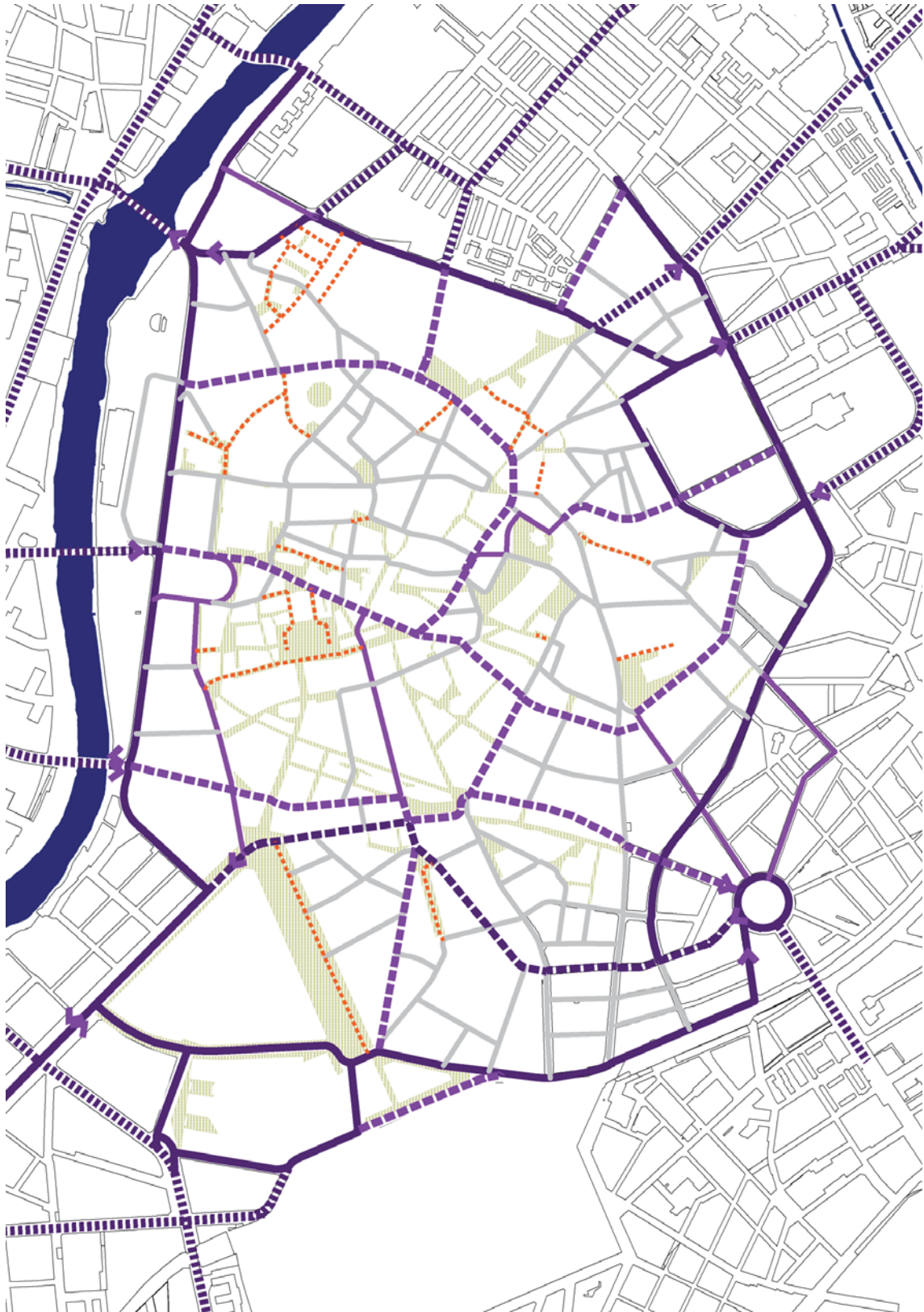
La reorganización del sistema de la movilidad, pese a las notables mejoras dotacionales en el transporte público, especialmente en el servicio de autobuses urbanos, en nuestro caso con un centro funcional coincidente con su centro histórico y a su vez conjunto monumental, no ha dejado de generar serios **problemas de funcionamiento**. El esquema adjunto muestra elocuente estas “dificultades” de acceso y de tránsito a través del CH, representando jerarquizadas las vías de penetración al CH, las colectoras –escasas-, las de tránsito principal –dirección E-O exclusivamente y escasas-, las de reparto –inconexas, abrigarradas y discontinuas- y las de convivencia sobre las áreas peatonales.

El CH aparece como un amplio espacio urbano muy consolidado, caracterizado por su complejidad tipológica y elevada densidad, **densificado conjunto urbano** en el que hay que sobrevalorar el sistema de espacios libres públicos. Un amplísimo y rico entramado histórico, con un proyecto de recualificación permanente muy desarrollado, que supone **el conjunto de espacios libres, plazas, parques y jardines urbanos más atractivo y caracterizado del sistema urbano**. Conviene precisar que la secuencia –histórica- de jardines de la ribera del Pisuerga, expansión tradicional de ocio y paseo del CH, junto al Campo Grande y la plaza del Poniente, se encuentran –artificialmente- fuera de la delimitación del PECH.

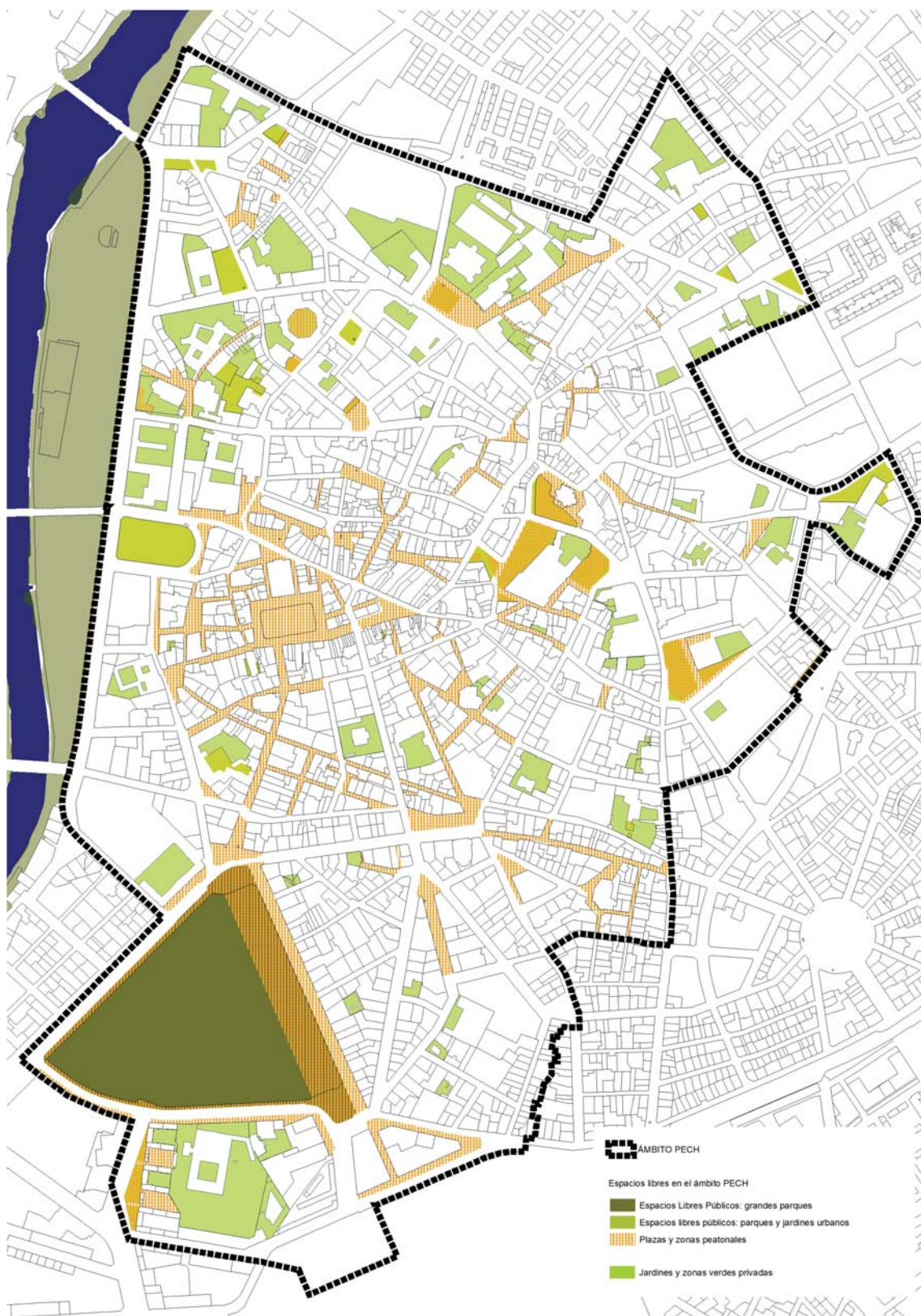
Una política sostenida de mejora del espacio público, con la **calificación de su tratamiento formal y material** y la dotación de nuevos servicios al ciudadano (información, mobiliario, seguridad...), para todo tipo de usuarios, es una realidad extendida a la práctica totalidad de los espacios públicos del CH, con una especial atención hacia las plazas, jardines y espacios asociados a los conjuntos monumentales o a los grandes equipamientos.

Mención especial requieren los **espacios libres de los conventos**, que en una ciudad de claustros y patios de casas palaciegas, prácticamente “desaparecida”, sin apenas espacios libres privados de valor, suponen pequeños y apreciables oasis de gran interés, remansos de silencio y verdor, a proteger junto con las estructuras monumentales que los albergan. En un CH muy denso y mineral, las plazas y recintos conventuales suponen las valiosas zonas por las que la ciudad “respira”.

1
Centro Histórico



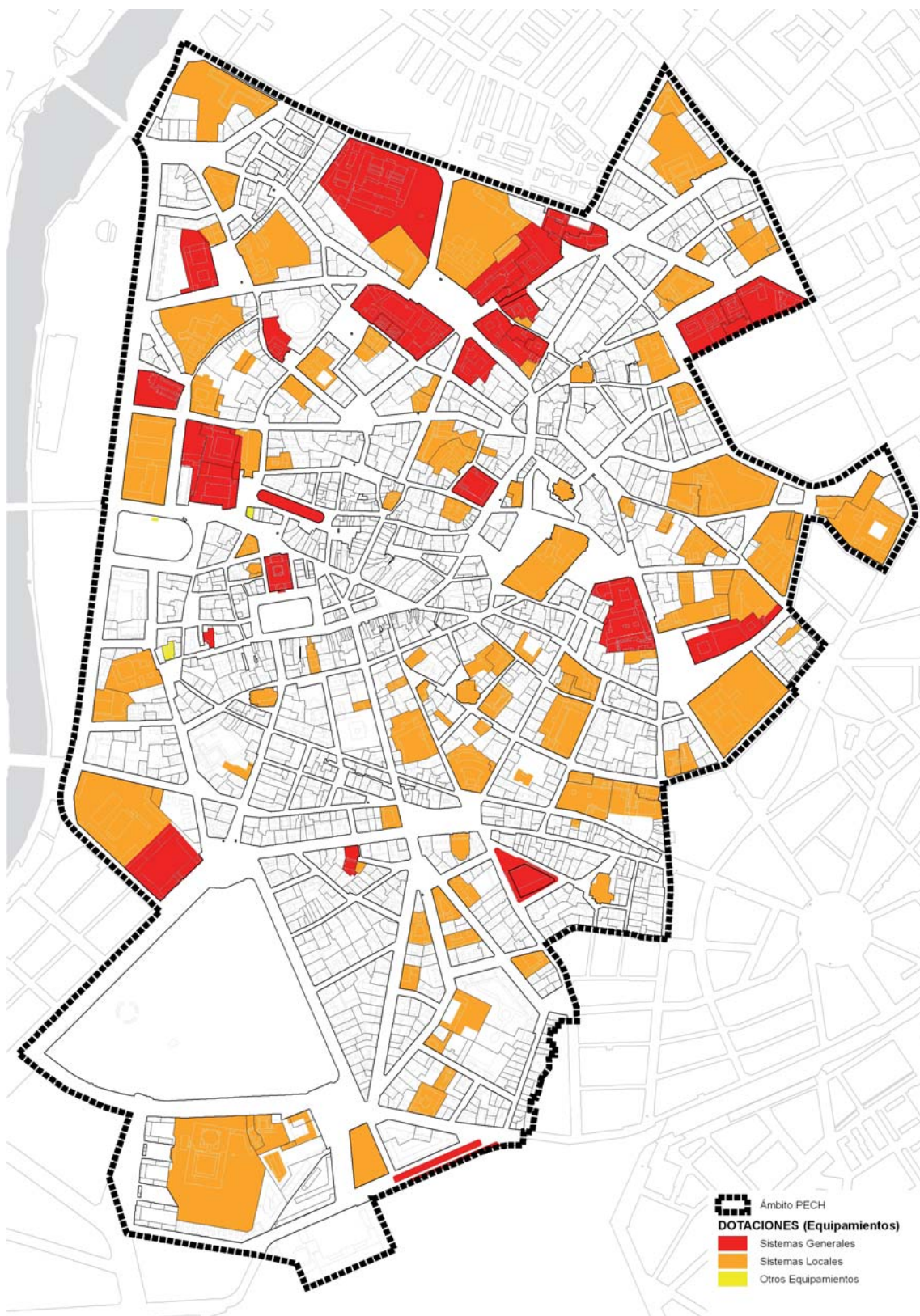
Viario.



Plano del sistema de espacios libres, públicos y privados, en el ámbito PECH.

D. Equipamientos.

De la notable cantidad de dotaciones y grandes equipamientos que mantiene el CH de Valladolid, recogidos en el plano anexo, conviene subrayar además de su extensión superficial, su importancia representativa -Ayuntamiento, Academia de Caballería, Capitanía Militar, Excma. Diputación Provincial, Universidad, con su sede central y múltiples Facultades, Colegios, Servicios anexos y Residencias Universitarias, Catedral, iglesias y conventos, Colegios e Institutos de Enseñanza, Hospitales y Residencias clínicas, Museos Nacional y Provinciales, Bibliotecas, Delegaciones Administrativas de la Junta de Castilla y León y de Ministerios Estatales ...en el sector público y todas las sedes centrales de Bancos, Entidades financieras y empresas -públicas y privadas- de rango internacional, estatal y regional, como implantaciones más destacables en el sector empresarial, que cuenta también con una amplia representación de oficinas y agencias secundarias.



Plano de dotaciones urbanas y equipamientos en el Centro histórico.

E. Otros aspectos emergentes del diagnóstico en el Centro Histórico.

La fuerte transformación sufrida por el CH en los procesos de superposición destructiva y la intensificación funcional derivada de su creciente centralidad urbana, han sido **causa y efecto de su buena conservación como parte viva de la ciudad**, que aún con sus tensiones, agresiones y disfunciones, ha mantenido una fuerte capacidad de renovación y atractivo de uso, con la garantía añadida que supone la preservación de una elevada mezcla social y funcional.

El incremento desequilibrado de algunos conjuntos de funciones y prácticas sociales, o la implosión poco controlada de fenómenos transformadores, implica alteraciones que revierten en las otras actividades de la vida urbana, algo que un plan, especialmente en un espacio con la fragilidad de un CH, debe ponderar y tratar de corregir, siempre en relación integrada con el resto del sistema urbano.

Sectores básicos y legítimamente mantenedores de la ciudad histórica, la residencia socialmente variada y el pequeño comercio, suponen actividades, probadamente dependientes, que resulta imprescindible privilegiar y proteger, como contrastada garantía de mantenimiento para la vitalidad del CH.

La dinámica de rehabilitación edificatoria -en buena medida sustituciones sistemáticas, tras una apariencia de rehabilitación, por mantener la fachada- en el CH, fenómeno que comienza a ser intensivo al final de la década de los 80, ha supuesto en Valladolid una oferta sectorizada con un notable encarecimiento de la vivienda, que ha tenido efectos selectivos en la población residencial, principalmente en el espacio más terciarizado -centro del centro-, que a su vez ha acusado mayor pérdida de densidad demográfica. De los 47.593 habitantes en 1997, se ha bajado hasta apenas unos 40.000 en el presente, aunque la tendencia demográfica de disminución parece estabilizarse -con distritos emergentes que compensan la pérdida agudizada de otras zonas- en los últimos años.

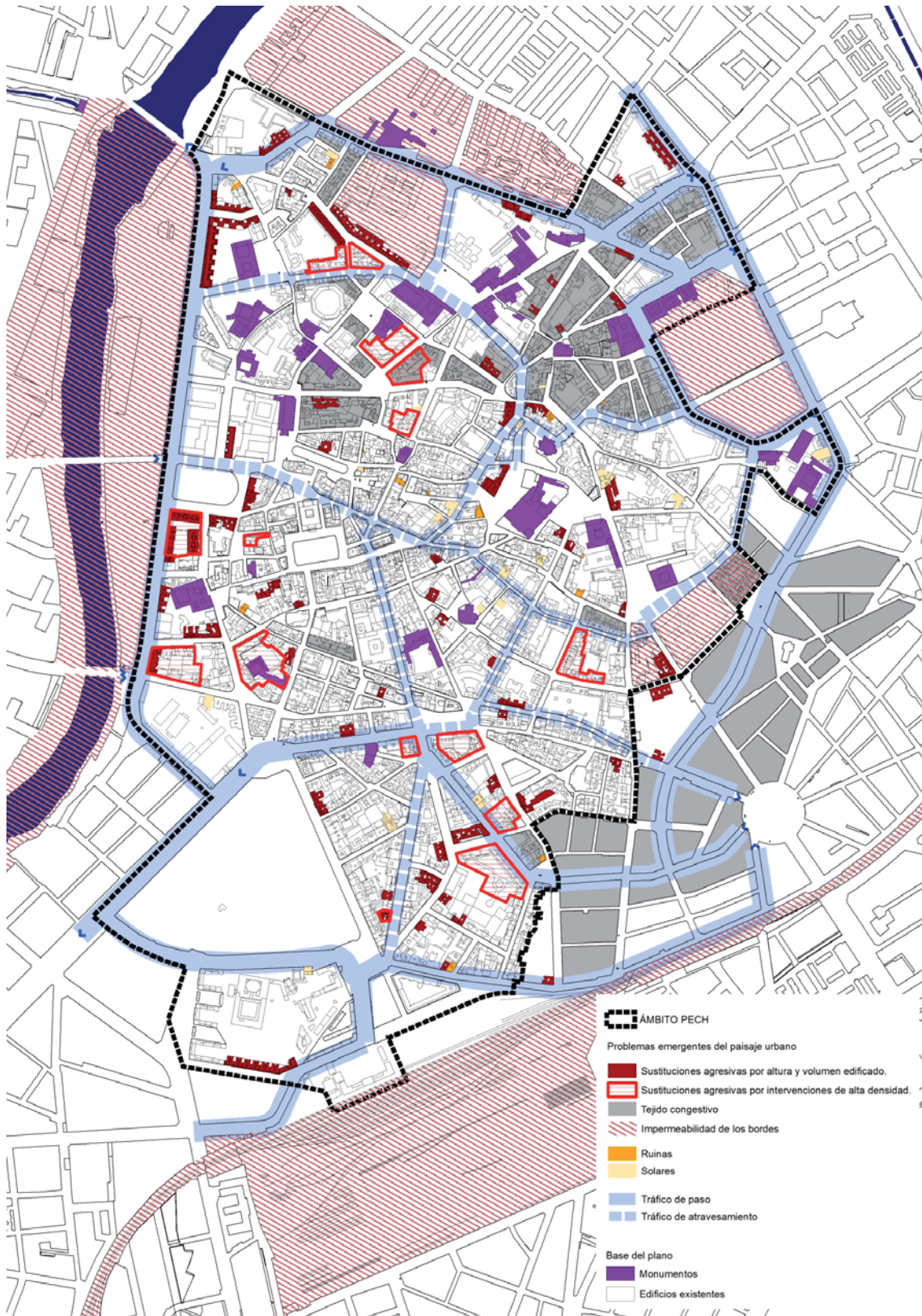
Por otra parte los procesos de concentración de actividad, el creciente predominio de las oficinas, la sustitución paulatina y selectiva de población residente, y el reforzamiento de actividades institucionales y usos representativos en el CH, han ido generando una **saturación funcional** del espacio urbano, que contribuye directamente a su inequívoca **tendencia congestiva**.

Las condiciones del CH y sus tendencias de evolución funcional y poblacional dan lugar a **situaciones contradictorias y conflictos**, entre las políticas de acondicionamiento y cualificación del espacio urbano, bajo la lógica de recuperar para el viandante la ciudad tradicional, preservando y potenciando sus valores culturales y patrimoniales, el incremento de programas y acciones para el fomento del turismo y la atracción de eventos y "visitantes" o usuarios ocasionales del privilegiado CH, y los

efectos inducidos de creciente dificultad funcional, tanto las encuadrable como tendencias congestivas -accesibilidad, tránsito interior, saturación espacial...- como aquellas con negativos impactos ambientales –ruido, contaminación, calor...-.

El valioso entramado de conjuntos y espacios monumentales asociados, de compleja distribución en el CH de Valladolid, aún bien catalogados y regulada su protección individual, está afectado de los problemas básicos del resto del ámbito, pero la **falta de articulación de los espacios públicos y los impactos funcionales**, principalmente los derivados de la movilidad, resultan especialmente sensibles en estas “zonas monumentales” de alta calidad ambiental, también aquejadas por su elevado grado de sustituciones inadecuadas, herencia -de un pasado aún reciente- ya consolidada.

Destacan, junto a la cantidad y extensión superficial de los espacios y edificaciones monumentales del conjunto, dos interesantes características: la continuidad física de los diferentes entornos, prácticamente articulados entre sí por completo; y su configuración como un sistema de nodos -en torno a los centros de Plaza Mayor - Catedral - Sta. Cruz y de S. Benito / S. Agustín - S. Pablo - Chancillería, que conectados a través de líneas y recorridos pueden configurar secuencias urbanas de gran interés, sistema de espacios libres que constituye, como **soporte “operativo” de propuestas para su mejora y cualificación**, el conjunto de elementos con mayor potencial para la mejora de un CH tan denso y consolidado como el vallisoletano.



Problemas emergentes del paisaje urbano.